

# Årsredovisning

för

## Brf Årsta Park

769606-3085

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2000-11-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spinnsidan 4 och 5 bebyggdes 2000 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2020.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 32 lägenheter. Dessutom finns 22 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9	st 2 rum och kök
19	st 3 rum och kök
2	st 4 rum och kök
2	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 688 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar och förmedlas genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, saneringsavtal avseende skadedjur och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

mf

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-11 bestått av:

Ordinarie	Ablahad Chabo Jennie Linond Pontus Degsell David Lindenhäll	Ordf. avgått t.o.m. 2017-01-12  Ordf. fr.o.m. 2017-01-12
Suppleanter	Dara Romcevic Lars Seidevall Adam Popis	

Styrelseledamöter/suppleanter som har avgått under året är Johan Kellgren och Tommy Ekrot.

Revisorer

Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
-----------	-------------------	-------------------------

Suppleant	Joakim Hall	BoRevision i Sverige AB
-----------	-------------	-------------------------

Valberedning	Samuel Odengård Annika Kitt	
--------------	--------------------------------	--

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Enklare fastighetsskötsel har under året skötts av fyra s.k. portombud, dvs boende i föreningen.

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i februari 2016 som underlag för underhållsplanering (*årligen enligt föreningens stadgar*).

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2008 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Övergången från progressiv avskrivningsplan på byggnaden till 100 årig rak plan, innebär att föreningen visar ett negativt resultat. Detta påverkar dock ej föreningen likviditetsmässigt.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 73 476 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 272 375 kronor, varav 272 375 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Under 2016 skedde ingen amortering av lånen p.g.a. andra höga utgifter för föreningen. Styrelsen ser över om det skall amorteras något under 2017.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 48 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 47 vid årets slut.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 4% fr.o.m. 2016-04-01.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 884	1 946	2 117	2 117
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-738	-304	-300	33
Soliditet (%)	60,8	61,5	61,5	61,0
Kassalikviditet (%)	184,6	261,3	227,7	128,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	67	67	67	67
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 890	1 823	1 756	1 689
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	733	763	763	763
Lån kronor per kvm yta	7 314	7 314	7 388	7 612

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>12 447 000</b>	<b>17 999 000</b>	<b>1 823 200</b>	<b>-126 197</b>	<b>-304 285</b>	<b>31 838 718</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			67 200	-67 200		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-304 285	304 285	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-737 759	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 447 000</b>	<b>17 999 000</b>	<b>1 890 400</b>	<b>-497 682</b>	<b>-737 759</b>	<b>31 100 959</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-497 682
årets förlust	-737 759
	<b>-1 235 441</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	67 200
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-272 375
i ny räkning överföres	-1 030 266
	<b>-1 235 441</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 884 064	1 945 615
Övriga rörelseintäkter		300	410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 884 364</b>	<b>1 946 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 477 394	-1 125 295
Övriga externa kostnader	5	-171 010	-103 730
Personalkostnader	6	-57 888	-37 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 150	-637 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 343 442</b>	<b>-1 903 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-459 078</b>	<b>42 173</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 691	-346 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 681</b>	<b>-346 458</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-737 759</b>	<b>-304 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-737 759</b>	<b>-304 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-737 759</b>	<b>-304 285</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 360 129	50 959 654
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 625	75 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 397 754</b>	<b>51 034 904</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 397 754</b>	<b>51 034 904</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	622 604	629 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 654	82 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>706 258</b>	<b>712 160</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		86 141	39 095
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>86 141</b>	<b>39 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>792 399</b>	<b>751 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 190 153</b>	<b>51 786 159</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		30 446 000	30 446 000
Yttre reparationsfond		1 890 400	1 823 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 336 400</b>	<b>32 269 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-497 682	-126 197
Årets resultat		-737 759	-304 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 235 441</b>	<b>-430 482</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 100 959</b>	<b>31 838 718</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	19 659 958	19 659 958
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 659 958</b>	<b>19 659 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 539	76 892
Skatteskulder		3 099	2 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	364 598	208 075
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>429 236</b>	<b>287 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 190 153</b>	<b>51 786 159</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

✓

### Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	1 990 509	2 052 060
Rabatter årsavgifter bostäder	-171 005	-171 005
Övriga ersättningar och intäkter	300	410
	<b>1 884 364</b>	<b>1 946 025</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	73 476	46 719
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	272 375	0
	<b>345 851</b>	<b>46 719</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	42 000	75 875
Obligatorisk ventilationskontroll	59 844	0
Besiktning / Serviceavtal	30 027	27 778
Yttre skötsel / Snöröjning	72 353	104 257
Fastighetsel	93 156	75 577
Uppvärmning	406 307	380 293
Vatten	52 632	46 628
Sophämtning	38 265	34 126
Fastighetsförsäkring	19 833	18 890
Avgälder, arrenden och avgifter	169 600	169 600
Kabel-TV / Internet	106 949	105 776
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	40 576	39 776
	<b>1 131 542</b>	<b>1 078 576</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	17 763	4 067
Revisionsarvode	15 875	15 500
Förvaltningsarvode	72 168	62 770
Övriga externa tjänster/kostnader	65 204	21 393
	<b>171 010</b>	<b>103 730</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	45 000	30 000
Sociala avgifter	12 888	7 677
	<b>57 888</b>	<b>37 677</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	54 350 000	54 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 350 000</b>	<b>54 350 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 390 346	-2 790 821
Årets avskrivningar	-599 525	-599 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 989 871</b>	<b>-3 390 346</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 360 129</b>	<b>50 959 654</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	29 800 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	10 200 000
	<b>42 600 000</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 125	188 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 125</b>	<b>188 125</b>
Ingående avskrivningar	-112 875	-75 250
Årets avskrivningar	-37 625	-37 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 500</b>	<b>-112 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 625</b>	<b>75 250</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 746	864
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	620 858	628 641
	<b>622 604</b>	<b>629 505</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 697	6 439
Förutbetald kabel-TV	12 678	12 418
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 279	63 798
	<b>83 654</b>	<b>82 655</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,99	2016-08-25	0	6 935 173
Swedbank Hypotek AB	0,85	Löpande/3mån	0	6 743 269
Swedbank Hypotek AB	0,891	Löpande/3mån	0	5 981 516
SEB	1,66	2024-09-28	4 659 958	0
SEB	1,04	2021-09-28	5 000 000	0
SEB	0,68	2019-09-28	5 000 000	0
SEB	0,50	Löpande/3mån	5 000 000	0
			<b>19 659 958</b>	<b>19 659 958</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 659 958 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	45 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	14 139	9 426
Upplupna räntekostnader	35 274	61 989
Förskottsbetalda hyror och avgifter	169 989	5 668
Upplupna uppvärmningskostnader	44 198	38 253
Upplupna elavgifter	10 622	6 989
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 375	35 750
	<b>364 597</b>	<b>208 075</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Älvsjö 2017-



Jennie Linond



Lars Seidevall

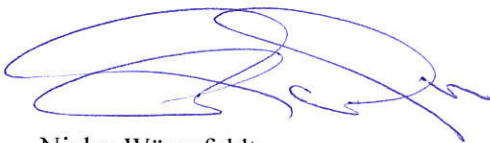


David Lindenhäll



Pontus Degsell

Min revisionsberättelse har lämnats . 2017-03-31



Niclas Wärenfeldt  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årsta Park, org.nr. 769606-3085

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Park för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årsta Park för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 31 mars 2017



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB